

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 6

§ 6

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten (49-51-8-1 & 49-51-9901-0)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 08.04.2024 § 36 päätettyä ja 07.04.2025 § 42 jatkettua liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Leppävaarasta kiinteistöiltä 49-51-8-1 ja 49-51-9901-0 Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.3.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin

asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista, kaapeleista ja putkista (mm. tilaajakaapeli, ennakkoakaapeli, sähkökaapeli). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista tai poistamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9

Varausalueella sijaitsee Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Varausalueen itäpuolella, samalla kiinteistöllä, sijaitsee toiminnassa oleva Perkkaan päiväkotitoiminta. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

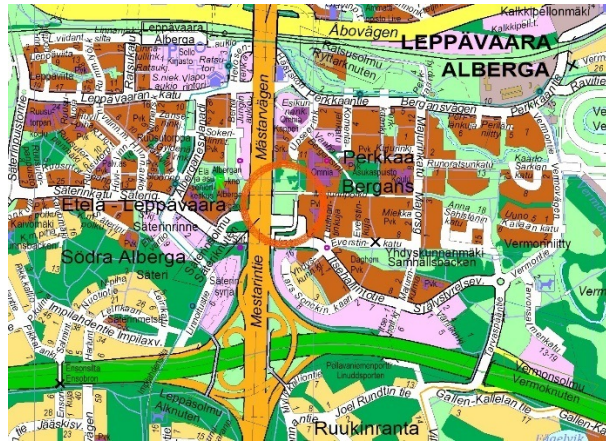
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 8.4.2024 § 36 varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöltä 49-51-8-1 Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle (jäljempänä Peab) toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 7.4.2025 § 42 päätöksellä 31.3.2026 saakka entisin ehdoin.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Peab hakee 12.12.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvaraukselle jatkoa.

Hakemuksen Peab kertoo edistäneensä hankkeen suunnittelua varausehtojen mukaisesti ja hankkeen toteuttamista varten asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 29.10.2025. Suunnitteluvarauksen aikana Peabin on tarkoitus edelleen edistää hankkeen suunnittelua, sitouttaa päävuokralainen, sekä selvittää hankkeen toteutusedellytyksiä.

Hankkeeseen on kaavailtu pääasiassa toimistotiloja ja kohteen päävuokralaiseksi oli alun perin ilmoittautunut AFRY Group Finland Oy. Peab suunnitteli hanketta aktiivisesti vuosina 2024–2025 lähes rakennuslupavalmiuteen asti. Merkittävistä suunnitteluinvestoinneista ja hyvin edenneestä kaavoitusprosessista huolimatta, AFRY ilmoitti elokuussa 2025 vetäytyvänsä hankkeesta, joten Peab hakee nyt aktiivisesti uutta päävuokralaista. Vuokralaisneuvotteluja käydään parhaillaan kahden suuryhtiön kanssa. Toimistorakennuksen kokonaislaajuus on noin 21 250 k-m² ja kiinteistössä tulee sen valmistumisen jälkeen työskentelemään noin 1 500 henkilöä.

Peab on aikaisemmin toteuttanut useita vastaavanlaisia hankkeita. Nyt tarkoituksena on toteuttaa uudenlainen kestävä kehitys ja modernin työelämän toimistokokonaisuus Espoon Perkkäälle, joka täyttää asiakkaiden korkeimmat vaatimukset. Hankkeelle haetaan sekä LEED-ympäristösertifikaattia että WELL-hyvinvointisertifikaattia. Lisäksi hanke on taksonomian mukainen ja sen energiatehokkuusluokka on A.

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla ja se suunniteltaisiin osaksi Leppävaaran yrityspuistokeskittymää alueen historiaa kunnioittaen. Hankkeen yhteensopivuus ympäristöönsä varmistetaan korkeatasoisella arkkitehtuurilla ja hyvällä yhteistyöllä kaupungin kanssa. Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokraperusteisena Peab Kiinteistökehitys Oy:n tai perustamansa kiinteistöyhtiön lukuun. Hankkeen toteuttamisesta, kustannuksista, rahoituksesta sekä suunnittelusta vastaa Peab-konserni

yksin tai kumppanin kanssa. Hanke suunnitellaan vuosien 2024–2026 aikana ja sen rakentaminen on tarkoitus käynnistää viimeistään vuoden 2027 aikana. Kohteen valmistuminen ajoittuisi vuodelle 2029.

Tiedot varattavasta alueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu kiinteistöjen 49-51-8-1 ja 49-51-9901-0 osia, ja se on kokonaispinta-alaltaan noin 12 158 m².

Varausalueella on laadittu Luutnantinkuja niminen asemakaavamuutos, joka on lainvoimaistunut 29.10.2025. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ollut mahdollistaa Peabin suunnitteleman toimistohankkeen toteuttaminen varausalueelle.

Varausalueelle on osoitettu ajantasakaavassa toimistorakennusten korttelialuetta (KT-1) sekä kaksi erillistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA ja LPA-1), joihin saa sijoittaa toimistorakennusten korttelialueen pysäköintiä. Toimistorakennusten korttelialueelle osoitettu rakennusoikeuden määrä on 21 250 k-m². LPA-1 kaavamerkinnällä osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle saa toteuttaa monikerroksisen pysäköintilaitoksen, kun taas LPA kaavamerkinnällä osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle saa toteuttaa maantasopysäköintiä.

Varausalueella sijaitsee tällä hetkellä hiekkakenttä, hiekkakentän rakenteita (mm. aitoja ja valaisimia) sekä Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Muutoin varausalue on rakentamaton. Peabin suunnitteleman toimistohankkeen toteuttaminen varausalueelle vaatii em. kevyen liikenteen sillan purkamista varausalueelta.

Varausalueen itäpuolella sijaitsee vuoden 2024 tammikuussa valmistunut Perkkaan päiväkot.

Varauksen jatkaminen

Esitetään, että alueen varausta jatketaan Peabille 31.3.2027 saakka toimistohankkeen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 36

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen kiinteistöltä 49-51-8-1 Leppävaarasta Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.4.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen raja-
rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavoitusta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista, kaapeleista ja putkista (mm. tilaajakaapeli, ennakkokaapeli, sähkökaapeli). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9

Varausalueella sijaitsee Kersantinpolku niminen kevyen liikenteen väylä ja kevyen liikenteen silta. Varausalueen itäpuolella, samalla kiinteistöllä, sijaitsee toiminnassa oleva Perkkaan päiväkot. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varattava alue on osa vireillä olevaa Luutnantinkuja nimistä asemakaavamuutoksen aluetta. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollista kaavamuutosalueelle työpaikkarakentamista ja julkisten lähipalvelurakennusten rakentamista tarvittavine pysäköinteineen.

11

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 42

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 08.04.2024 § 36 päätettyä liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen varausta Leppävaarasta kiinteistöltä 49-51-8-1 Peab Kiinteistökehitys Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2026 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Varausalueen kartta - Peab Kiinteistökehitys Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, varaushakemus - Peab Kiinteistökehitys Oy 12.12.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi